



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BELO
HORIZONTE - MG

Oficial: *Emílio Carneiro de Menezes Guerra*

Rua Guajajaras, 329. Loja 1. Centro. CEP: 30180-100. Belo Horizonte. Minas Gerais.

Fone: (31) 3224-6630. Site: www.1rtdbh.com.br – email: 1rtdbh@1rtdbh.com.br

CERTIFICO e dou fé que a presente **certidão eletrônica** de ato praticado, reproduz integralmente o documento eletrônico recepcionado através da Central RTDPJBrasil, que foi registrado neste 1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte/MG. CERTIFICO, ainda, que o documento estava assinado eletronicamente conforme indicado no próprio documento, e assinado digitalmente conforme imagens extraídas do verificador de assinaturas digitais a seguir:

CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807 : 2021112318794634.pdf RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813 : 2021112318794634.pdf RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813 : 2021112318794634.pdf (1) MARCOS JORGE:34684739821 : 2021112318794634.pdf	
Assinado por:	✓ CESAR REGINATO LIGEIRO:35945608807
Autoridade:	Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
Confiança:	Confiável assinante.
Revogação:	O certificado de assinante não foi revogado.
Integridade:	Estrutura assinatura correta.
Correspondência:	A assinatura cobre apenas uma parte do documento.
Data Computador do assinante 03-11-2021 8:43:47	
veja relatório	

RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813 : 2021112318794634.pdf RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813 : 2021112318794634.pdf (1) MARCOS JORGE:34684739821 : 2021112318794634.pdf	
Assinado por:	✓ RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813
Autoridade:	Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
Confiança:	Confiável assinante.
Revogação:	O certificado de assinante não foi revogado.
Integridade:	Estrutura assinatura correta.
Correspondência:	A assinatura cobre apenas uma parte do documento.
Data Computador do assinante 03-11-2021 11:05:36	
veja relatório	

MARCOS JORGE:34684739821 : 2021112318794634.pdf WILLIAN MENDONCA SILVA:22362137835 : 2021112318794634.pdf RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813 : 2021112318794634.pdf (2) MARCOS JORGE:34684739821 : 2021112318794634.pdf (1)	
Assinado por:	✓ MARCOS JORGE:34684739821
Autoridade:	Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
Confiança:	Confiável assinante.
Revogação:	O certificado de assinante não foi revogado.
Integridade:	Estrutura assinatura correta.
Correspondência:	A assinatura cobre apenas uma parte do documento.
Data Computador do assinante 03-11-2021 20:15:51	
veja relatório	

01636426





1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BELO
HORIZONTE - MG

Oficial: *Emílio Carneiro de Menezes Guerra*

Rua Guajajaras, 329. Loja 1. Centro. CEP: 30180-100. Belo Horizonte. Minas Gerais.

Fone: (31) 3224-6630. Site: www.1rtdbh.com.br – email: 1rtdbh@1rtdbh.com.br

WILLIAN MENDONCA SILVA:22382137835 : 2021112318794634.pdf RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813 : 2021112318794634.pdf (2) MARCOS JORGE:34684739821 : 2021112318794634.pdf (1)	
Assinado por: ☒ WILLIAN MENDONCA SILVA:22382137835	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5	
Confiança: Confiável assinante.	Data Computador do assinante 03-11-2021 10:21:08
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	
Integridade: Estrutura assinatura correta.	
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	veja relatório

MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817 : 2021112318794634.pdf EVERTON MENDONCA PEREIRA:29424998856 : 2021112318794634.pdf DocuSign, Inc.: 2021112318794634.pdf RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812 : 2021112318794634.pdf	
Assinado por: ☒ MATHEUS DE CARVALHO PADUA:44247250817	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5	
Confiança: Confiável assinante.	Data Computador do assinante 03-11-2021 10:05:05
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	
Integridade: Estrutura assinatura correta.	
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	veja relatório

EVERTON MENDONCA PEREIRA:29424998856 : 2021112318794634.pdf DocuSign, Inc.: 2021112318794634.pdf RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812 : 2021112318794634.pdf	
Assinado por: ☒ EVERTON MENDONCA PEREIRA:29424998856	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5	
Confiança: Confiável assinante.	Data Computador do assinante 03-11-2021 6:44:42
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	
Integridade: Estrutura assinatura correta.	
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	veja relatório



01636426



1º OFÍCIO DE REGISTRO DE TÍTULOS E DOCUMENTOS DE BELO
HORIZONTE - MG

Oficial: Emílio Carneiro de Menezes Guerra

Rua Guajajaras, 329. Loja 1. Centro. CEP: 30180-100. Belo Horizonte. Minas Gerais.

Fone: (31) 3224-6630. Site: www.1rtdbh.com.br – email: 1rtdbh@1rtdbh.com.br

DocuSign, Inc. : 2021112318794634.pdf	
RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812 : 2021112318794634.pdf	
Assinado por: DocuSign, Inc.	
Autoridade: Entrust.net Certification Authority (2048)	
Confiança: Confiável assinante.	Data: Computador do assinante
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	03-11-2021 20:16:02
Integridade: Estrutura assinatura correta.	veja relatório
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	

RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812 : 2021112318794634.pdf	
RIAN FOGLIA CALAMIA:33291329813 : 2021112318794634.pdf [3]	
Assinado por: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER:38169872812	
Autoridade: Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5	
Confiança: Confiável assinante.	Data: Computador do assinante
Revogação: O certificado de assinante não foi revogado.	03-11-2021 8:29:17
Integridade: Estrutura assinatura correta.	veja relatório
Correspondência: A assinatura cobre apenas uma parte do documento.	

Assinaturas essas conferidas e autênticas na forma da lei. O referido é verdade e dou fé, dado e passado nesta cidade de Belo Horizonte/MG. O retorno deste documento, através da Central RTDPJBrasil, é assinado eletronicamente por um dos seguintes escreventes autorizados: **Alexandre Silva de Menezes Guerra / Regina Maria de Araújo Gomes Pardini / Miria Kelly Oliveira dos Santos / Jacqueline Fidelis Pereira / Nina Laender Pita / Nathália de Araújo Meira**. Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento indicado pelo carimbo de registro e acima descrito.

-----XXX-----

ASSINADO ELETRONICAMENTE



01636426

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES EM GARANTIA E OUTRAS AVENÇAS

I – PARTES

- na qualidade de fiduciantes:

1. LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 548, Jardim América, 2º andar, CEP 01.427-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 26.228.476/0001-78, com endereço eletrônico: willian.silva@granviver.com.br, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Land I**").

2. BLOKO GV S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 17º andar, sala 1702, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.156.803/0001-42, com endereço eletrônico rian.foglia@grapheninvestimentos.com.br, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Emitente**" e, quando mencionada em conjunto com a Land I, doravante designadas "**Fiduciantes**").

- na qualidade de fiduciária:

3. BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A., companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, com endereço eletrônico: cesar@basesecuritizadora.com, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Fiduciária**" ou "**Securitizadora**");

- e, ainda, na qualidade de interveniente anuente:

4. GRAN VIVER URBANISMO S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Paraíba, nº 330, 18º andar, CEP 30.130-917, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.464.823/0001-30, com endereço eletrônico: willian.silva@granviver.com.br, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Companhia**").

(Os Fiduciantes, a Fiduciária e a Companhia, quando em conjunto, doravante denominados "**Partes**" e, isoladamente, "**Parte**").



01636426

II – CONSIDERANDO PRELIMINARES:

- a) em conformidade com seu Estatuto Social, a Emitente, tem por objeto social a participação em outras sociedades não financeiras;
- b) além disso, a Emitente, em conjunto com a Land I, são as detentoras da totalidade das ações nominativas do capital social da Companhia. De modo que as ações estão totalmente subscritas e parcialmente integralizadas, livres e desembaraçadas de ônus e gravames de qualquer natureza;
- c) a Companhia, por sua vez, é desenvolvedora dos Empreendimentos Imobiliários (descritos no Anexo III da Escritura de Emissão de Debêntures);
- d) a fim de financiar: (i) a integralização, pela Emitente das ações de emissão da Companhia por ela subscritas; e (ii) a posterior utilização de referidos recursos, pela Companhia, no desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, a Emitente celebrou, em conjunto com a Securitizadora, o *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Bloko GV S.A."* ("Escritura de Emissão de Debêntures" e "Debêntures", respectivamente);
- e) a Securitizadora subscreveu a totalidade das Debêntures e tornou-se a única titular das Debêntures, passando a ser credora de todas as obrigações, principais e acessórias, devidas pela Emitente no âmbito da Escritura de Emissão de Debêntures;
- f) ato posto, a Securitizadora emitiu 01 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário ("CCI") para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários (conforme definidos no Termo de Securitização) oriundos da Escritura de Emissão de Debêntures, por meio do *"Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Integral, sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural e Outras Avenças"* ("Escritura de Emissão de CCI"), celebrado entre a Securitizadora e a **SIMPLIFIC PAVARINI DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 15.227.994.0004-01 ("Simplific Pavarini"), na qualidade de instituição custodiante da CCI;
- g) por fim, a Securitizadora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pela CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora ("CRI" e "Emissão", respectivamente), nos termos do *"Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A."* ("Termo de Securitização"), celebrado entre a Securitizadora e a Simplific Pavarini, na qualidade de agente fiduciário ("Operação");

 01636426



h) os CRI serão distribuídos pela **TERRA INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 03.751.794/0001-13, na qualidade de coordenador líder, por meio da oferta pública com esforços restritos de colocação, aos investidores profissionais de distribuição, a ser realizada nos termos da Instrução nº 476, emitida pela CVM em de 16 de janeiro de 2009;

i) em garantia das Obrigações Garantidas, abaixo definidas, serão constituídas em favor da Securitizadora, as seguintes garantias:

(i) a alienação fiduciária da totalidade das ações da Gran Viver, detidas pela Emitente e pela Land I, na qualidade de acionistas, por meio da celebração deste Contrato (conforme definido abaixo); e

(ii) o Fundo de Reserva e o Fundo de Liquidez (conforme definidos na Escritura de Emissão de Debêntures).

j) isto posto, integram a presente operação os seguintes documentos ("Documentos da Operação"):

(i) a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Emitente

(ii) a Escritura de Emissão de Debêntures;

(iii) a Escritura de Emissão de CCI;

(iv) o Termo de Securitização;

(v) os boletins de subscrição dos CRI;

(vi) o Contrato de Distribuição; e

(vii) este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

k) as Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as Cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente "*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças*" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas.

III – CLÁUSULAS



CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES

1.1. Em garantia do fiel e cabal cumprimento das Obrigações Garantidas, conforme características definidas na Escritura de Emissão de Debêntures e reproduzidas no Anexo II deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, os Fiduciantes, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, alienam fiduciariamente à Fiduciária, com anuência da Companhia, a propriedade, o domínio resolúvel e a posse indireta de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia que titulam, e que venham a titular, à Fiduciária, observado o disposto na Cláusula 1.1.1., abaixo ("Alienação Fiduciária de Ações").

1.1.1. As Partes concordam que a presente garantia contempla:

(i) 45.621 (quarenta e cinco mil, seiscentas e vinte e uma) ações, sendo 38.708 (trinta e oito mil e setecentas e oito) ações ordinárias, 6.912 (seis mil, novecentas e doze) ações preferenciais de classe A, e 01 (uma) ação preferencial de classe B, de titularidade dos Fiduciantes nesta data, todas nominativas e sem valor nominal, livres e desembaraçadas de quaisquer ônus e gravames representativas de 100% (cem por cento) da participação no capital social da Companhia, totalmente subscritas e, nesta data, parcialmente integralizadas pelos Fiduciantes ("Ações"), distribuídas da seguinte forma: **(a)** serão alienadas fiduciariamente 19.741 (dezenove mil setecentas e quarenta e uma) ações ordinárias e 01 (uma) ação preferencial de classe B, de titularidade da Emitente; e **(b)** serão alienadas fiduciariamente 18.967 (dezoito mil novecentas e sessenta e sete) ações ordinárias e 6.912 (seis mil novecentas e doze) ações preferenciais de classe A, de titularidade da Land I;

(ii) todas e quaisquer outras ações de emissão da Companhia, que porventura, a partir desta data, forem atribuídas aos Fiduciantes, conforme o caso, representativas do capital social da Companhia, seja qual for o motivo ou origem ("Novas Ações" e, em conjunto com as Ações, as "Ações Alienadas Fiduciariamente"); e

(iii) todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações Alienadas Fiduciariamente, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações ("Direitos").

1.1.2. Os atos societários, o Estatuto Social, os certificados e quaisquer outros documentos representativos das Ações, das Novas Ações e dos Direitos deverão ser mantidos na sede da Companhia, e incorporam-se automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente" acima exposta.

01636426



1.1.3. Para os fins da Cláusula 1.1., acima, os Fiduciantes declaram conhecer e aceitar, bem como ratificar, todos os termos e condições da Escritura de Emissão de Debêntures.

1.1.4. A transferência da titularidade fiduciária das Ações se opera pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no entanto, os Fiduciantes obrigam-se a escrituração da redação exposta na Cláusula 5.2.1, abaixo, no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia.

1.2. A garantia constituída por este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e os Direitos é doravante designada "Garantia Fiduciária".

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

2.1. Para os fins do artigo 66-B da Lei nº 4.728, de 14 de julho de 1965 ("Lei nº 4.728/65"), bem como do artigo 24 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente e integralmente descritas e caracterizadas na Escritura de Emissão de Debêntures, e estão refletidas no Anexo II ao presente instrumento, ao qual constitui parte integrante e inseparável deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, para todos os fins e efeitos de direito.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. As Ações Alienadas Fiduciariamente, objeto desta Garantia Fiduciária, correspondem e deverão sempre corresponder à 100% (cem por cento) das Ações de emissão da Companhia.

3.1.1. Quaisquer Novas Ações que venham a ser emitidas pela Companhia em aumentos de capital, decorrentes de quaisquer desdobramentos ou provenientes de qualquer outra origem incorporar-se-ão automaticamente à presente garantia, passando, para todos os fins de direito, a integrar a definição de "Ações Alienadas Fiduciariamente", respeitado sempre o percentual de 100% (cem por cento) das ações de emissão da Companhia alienadas fiduciariamente à Fiduciária.

3.1.2. Para os fins do disposto acima, sempre que forem emitidas Novas Ações pela Companhia, ficam os Fiduciantes obrigados a subscrever e integralizar tais ações, de forma a fazer com que estejam alienadas fiduciariamente em favor da Fiduciária sempre 100% (cem por cento) dos direitos de participação de sua emissão. Quaisquer Novas Ações subscritas e integralizadas pelos Fiduciantes estarão automaticamente oneradas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, independentemente da celebração de qualquer aditamento ao presente instrumento.

3.1.3. Até o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, as Ações, as Novas Ações e os Direitos considerar-se-ão incorporados a este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, e dele passarão a fazer parte integrante, estando compreendidos na definição de Garantia Fiduciária acima e subordinando-se a todas as cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, para todos os fins e efeitos de direito.

3.2. Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e na Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a transferir 100% (cem por cento) do produto do pagamento dos Direitos para a Conta Corrente nº 95.984-4, Agência 0445, mantida no Banco Itaú Unibanco S.A. (341) ("Conta Centralizadora"), sempre que for constatado o inadimplemento das Obrigações Garantidas.

3.3. Para fins meramente fiscais, as Partes atribuem à presente Garantia Fiduciária, nesta data, o valor de R\$ 15.260.875,01 (quinze milhões e duzentos e sessenta mil e oitocentos e setenta e cinco reais e um centavo), correspondente ao valor das Ações que os Fiduciantes, conforme disposto no Estatuto Social da Companhia, ficando vedada a sua utilização para fins de excussão desta Garantia Fiduciária, caso no qual valerá o quanto previsto na Cláusula Sétima abaixo.

3.4. Para os fins de verificação anual de suficiência de garantia nos termos da Resolução CVM nº 17, de 09 de fevereiro de 2021, será utilizado como valor das Ações Alienadas Fiduciariamente o valor mencionado na Cláusula 3.3. acima. De modo que o referido valor não será atualizado periodicamente.

3.5. A presente garantia vigorará até o efetivo cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, sendo certo que o cumprimento parcial das Obrigações Garantidas não importa exoneração correspondente da presente Garantia Fiduciária.

CLÁUSULA QUARTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

4.1. Os Fiduciantes e a Companhia declaram e garantem à Fiduciária, nesta data, que as afirmações que prestam a seguir são verdadeiras, sendo que qualquer alteração na situação atual da Companhia deverá ser comunicada à Fiduciária.

(i) são, conforme o caso, sociedades empresárias legalmente organizadas e existentes de acordo com as leis brasileiras;

(ii) possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações em todos os seus termos;

(iii) a celebração e o cumprimento das obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, conforme o caso: **(a)** não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; **(b)** não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral a que estejam vinculados; **(c)** não constituem inadimplemento de qualquer contrato, acordo (incluindo acordo de acionistas) ou outro instrumento de que seja parte; e **(d)** não exigem consentimento, aprovação ou autorização de qualquer natureza, exceto pelas aprovações societárias dos Fiduciantes, caso aplicáveis;

(iv) o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada Parte, de acordo com os termos aqui estabelecidos;

(v) estão aptas a observar as disposições previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e agirão em relação a ele com boa-fé, probidade e lealdade durante a sua execução;

(vi) não se encontram em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, quaisquer outros contratos e/ou documentos a ele relacionados, tampouco têm urgência em celebrá-los;

(vii) as discussões sobre o objeto desta Garantia Fiduciária foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(viii) são sujeitos de direito sofisticado e têm experiência em contratos semelhantes a este e/ou outros relacionados; e

(ix) foram informados e avisados das condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto desta Garantia Fiduciária e que podem influenciar a capacidade de expressar a sua vontade, bem como assistidas por advogados durante toda a referida negociação, estando cientes dos termos e condições das Escritura de Emissão de Debêntures e dos demais Documentos da Operação.

4.2. Os Fiduciantes declaram e garantem, ainda, que:

(i) as Ações estão livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal ou real (incluindo de qualquer restrição proveniente de acordos de acionistas), não sendo do conhecimento dos Fiduciantes a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o seu direito de celebrar a presente Garantia Fiduciária ou os direitos atribuídos à Fiduciária, na qualidade de proprietária fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente, dos Direitos e dos

direitos decorrentes da titularidade da Conta Centralizadora, de alienar fiduciariamente as Ações em garantia das Obrigações Garantidas; e

(ii) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, em qualquer instância ou tribunal, contra si, que afetem ou possam vir a afetar, direta ou indiretamente, a presente Garantia Fiduciária.

4.3. As declarações prestadas pelos Fiduciantes e pela Companhia neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações subsistirão até o pagamento integral das Obrigações Garantidas, ficando as declarantes responsáveis por eventuais prejuízos que decorram da inveracidade ou inexatidão destas declarações, sem prejuízo do direito da Fiduciária de excutir a presente garantia. As declarações prestadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações são em adição e não em substituição àquelas prestadas nos demais Documentos da Operação.

4.4. Os Fiduciantes e/ou a Companhia, conforme o caso, indenizarão e reembolsarão a Fiduciária, bem como seus respectivos sucessores e cessionários (cada um, uma "Parte Indenizada") e manterão cada Parte Indenizada isenta de qualquer responsabilidade, por qualquer perda, (excluindo lucro cessante e danos indiretos), danos diretos, custos e despesas de qualquer tipo, incluindo, sem limitação, as despesas com honorários advocatícios, que possam ser incorridos por referida Parte Indenizada em razão de qualquer falsidade, imprecisão ou incorreção, provocada por dolo ou culpa grave, quanto a qualquer declaração ou garantia prestada neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

CLÁUSULA QUINTA – DO REGISTRO E AVERBAÇÃO DESTA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE AÇÕES, EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO, DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS OU AFINS

5.1. Os Fiduciantes se obrigam a realizar, às suas expensas, o registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes, quais sejam, São Paulo/SP e Belo Horizonte/MG, no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias corridos, contados da celebração deste instrumento, e 05 (cinco) dias corridos, contados da celebração de qualquer aditamento ao presente, sendo que 01 (uma) via original, digital e registrada do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deverá ser encaminhada à Fiduciária, com cópia para a Simplific Pavarini.

5.2. Os Fiduciantes obrigam-se, ainda, a apresentar a escrituração da redação abaixo, no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia para refletir a presente Garantia Fiduciária e, ademais, a evidenciar tal registro à Securitizadora.

5.2.1. Para fins da Cláusula 5.2., acima, a presente Garantia Fiduciária deverá ser refletida no Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, através da inclusão de uma cláusula com a

01 636 426



seguinte redação: "38.708 (trinta e oito mil setecentas e oito) ações ordinárias, 6.912 (seis mil novecentas e doze) ações preferenciais de classe A e 01 (uma) ação preferencial de classe B, representativas de 100% (cem por cento) das Ações de emissão da Companhia, bem como todos os direitos delas decorrentes, compreendidos todos os frutos, rendimentos, vantagens e direitos decorrentes das Ações, inclusive lucro, fluxo de dividendos, juros sobre capital próprio e/ou quaisquer outros proventos, quaisquer bonificações, desdobramentos, grupamentos e aumentos de capital por capitalização de lucros e/ou reservas associados às Ações estão alienadas fiduciariamente em favor da **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia securitizadora com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95 ("Fiduciária") para assegurar o cumprimento das obrigações decorrentes dos "Certificados de Recebíveis Imobiliários das 19ª e 20ª Séries da 1ª Emissão da Base Securitizadora de Créditos Imobiliários S.A." ("CRI"), nos termos do "Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças, firmado em 13 de outubro de 2021" ("Contrato de Alienação Fiduciária de Ações"), sendo certo, ademais, que em caso de inadimplemento das Obrigações Garantidas, 100% (cem por cento) de qualquer pagamento devido pela Companhia aos acionistas deverá ser efetuado na Conta Centralizadora, conforme identificada no Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. A garantia fiduciária acima descrita fica arquivada na sede da Companhia, devendo os termos e condições do Contrato de Alienação Fiduciária de Ações ser observados pelos acionistas, pela Companhia e por seus diretores, sob pena de ineficácia da deliberação tomada, ou do ato praticado, em desacordo com tais termos e condições".

5.2.2. Os Fiduciantes deverão apresentar à Fiduciária, com cópia à Simplific Pavarini, o Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia incluindo a escrituração da redação acima, em até 45 (quarenta e cinco) dias contados da celebração deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, na forma acima, como condição precedente à liberação do financiamento da Escritura de Emissão de Debêntures.

5.2.2.1. A obrigação prevista na Cláusula 5.2.2, acima, deverá ser observada pelos Fiduciantes se houver a emissão de Novas Ações da Companhia.

5.2.3. Entende-se por "Dias Úteis" qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado declarado nacional na República Federativa do Brasil.

5.2.4. Em razão desta Garantia Fiduciária, a Companhia se obriga a apresentar semestralmente (até o 10º (décimo) Dia Útil dos meses de janeiro e junho) a Simplific Pavarini e a Fiduciária a



certidão de inteiro teor emitida pela junta comercial competente acompanhada dos respectivos atos societários arquivados no semestre de referência.

5.3. Desde que não tenha ocorrido ou esteja em curso qualquer inadimplemento das Obrigações Garantidas, os Fiduciantes poderão exercer o seu direito de voto com relação às Ações Alienadas Fiduciariamente, nos termos do Estatuto Social da Companhia, bem como sobre os Direitos, inclusive distribuindo-os como dividendos, até mesmo aqueles previstos em eventuais acordos de acionistas da Companhia, observadas sempre as disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. Os Fiduciantes obrigam-se a exercerem o direito de voto que lhe são atribuídos em razão da titularidade das Ações Alienadas Fiduciariamente de forma a não prejudicar o cumprimento deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e das Obrigações Garantidas, comprometendo-se ainda a, nos termos do parágrafo único do artigo 113 da Lei das Sociedades por Ações, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, não aprovar as deliberações que tenham por objeto qualquer uma das seguintes matérias, sob pena de ineficácia perante a Companhia: **(i)** emissão de Novas Ações e quaisquer outros títulos, outorga de opção de compra de Ações, alienação, promessa de alienação, constituição de Ônus (conforme abaixo definido) ou gravames sobre as Ações Alienadas Fiduciariamente e/ou sobre os correspondentes Direitos; **(ii)** fusão, incorporação, cisão ou qualquer tipo de reorganização societária, ou transformação da Companhia; **(iii)** dissolução, liquidação ou qualquer outra forma de extinção da Companhia; **(iv)** redução do capital social ou resgate de Ações pela Companhia; **(v)** distribuição de dividendos, juros sobre capital próprio ou quaisquer outros direitos ou rendimentos de maneira desproporcional à participação de cada um dos Fiduciantes na Companhia; **(vi)** participação, da Companhia, em qualquer operação, que faça com que as declarações e garantias prestadas pelas Partes neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações deixem de ser verdadeiras ou que resulte na violação de qualquer obrigação assumida pelo Fiduciante perante a Fiduciária; e **(vii)** a alienação ou a oneração, a qualquer título, sobre os ativos e/ou bens e/ou direitos e/ou créditos da Companhia.

5.3.1. Para fins da presente Cláusula 5.3., "Ônus" significa qualquer gravame, penhor, direito de garantia, arrendamento, encargo, opção, direito de preferência e restrição a transferência, nos termos de qualquer acordo de acionistas ou acordo similar ou qualquer outra restrição ou limitação, seja de que natureza for, que venha a afetar a livre e plena propriedade das Ações Alienadas Fiduciariamente ou venha a prejudicar sua alienação em favor da Fiduciária, seja de que natureza for, a qualquer tempo, incluindo mas não se limitando a usufruto sobre direitos políticos e/ou patrimoniais.

5.3.2. A Fiduciária deverá ser notificada pelos Fiduciantes de toda e qualquer assembleia geral que tenha por objeto deliberar sobre qualquer das matérias referidas na cláusula acima, com uma antecedência mínima de 20 (vinte) Dias Úteis da data de realização de cada reunião.

5.3.2.1. A notificação a que se refere a Cláusula 5.3.2., acima, poderá ser realizada alternativamente por correspondência eletrônica.

5.3.3. Os Fiduciantes poderão, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Fiduciária, aprovar as deliberações que tenham por objeto a emissão de Novas Ações, desde que: **(i)** para aumentar o capital social da Companhia; e **(ii)** não implique em transferência de seu controle da Companhia. Neste caso as Novas Ações estarão oneradas em garantia das Obrigações Garantidas, nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

5.4. A partir desta data e durante a vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, todos e quaisquer Direitos e recursos provenientes de redução de capital, resgate de Ações, da dissolução ou liquidação da Companhia, serão direcionados para a Conta Centralizadora, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures.

5.4.1. Desde que todas as Obrigações Garantidas estejam sendo adimplidas, os recursos depositados na Conta Centralizadora serão liberados.

5.4.2. Caso tenha ocorrido ou esteja em curso um inadimplemento das Obrigações Garantidas ou uma hipótese de Vencimento Antecipado (conforme definido na Escritura de Emissão de Debêntures), todos os valores depositados na Conta Centralizadora permanecerão lá retidos e serão aplicados pela Fiduciária no pagamento das Obrigações Garantidas, conforme previsto na Escritura de Emissão de Debêntures. Para tanto, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos do artigo 684 e 685 do Código Civil, os mais amplos e especiais poderes para movimentar a Conta Centralizadora, incluindo o direito da Fiduciária de, a qualquer momento, executar ordens para o débito de valores e transferência destes para outras contas correntes para aplicação no pagamento das Obrigações Garantidas devidas.

5.4.3. Caso os Fiduciantes, em violação ao disposto no presente instrumento, venham a receber recursos decorrentes dos Direitos de forma diversa da prevista neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, ou em conta diversa da Conta Centralizadora, os Fiduciantes os receberão na qualidade de fiéis depositárias e deverão depositar a totalidade dos recursos decorrentes dos Direitos na Conta Centralizadora, em até 02 (dois) Dias Úteis da data da verificação do recebimento, sem qualquer dedução ou desconto, sob pena da declaração de vencimento antecipado da Escritura de Emissão de Debêntures.

CLÁUSULA SEXTA – DA EXCUSSÃO DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

 01636426



6.1. Verificado o atraso no pagamento de qualquer uma das Obrigações Garantidas, respeitados eventuais prazos de cura previstos na Escritura de Emissão de Debêntures, e após a respectiva notificação com prazo mínimo de 30 (trinta) dias, consolidar-se-á na Fiduciária a propriedade plena das Ações Alienadas Fiduciariamente, podendo a Fiduciária, a seu exclusivo critério, mediante notificação extrajudicial: **(i)** vender as Ações Alienadas Fiduciariamente a terceiros, observado o direito de preferência dos Fiduciantes previsto na Cláusula 6.1.1., abaixo, pelo preço, valor contábil, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial e sendo certo que qualquer excedente deverá retornar aos Fiduciantes; **(ii)** cobrar o pagamento dos Direitos diretamente da Companhia; **(iii)** utilizar a totalidade dos recursos existentes na Conta Centralizadora, decorrentes dos eventos descritos no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, para fins de pagamento dos valores inadimplidos; e **(iv)** aplicar os recursos obtidos na liquidação e/ou amortização das Obrigações Garantidas e despesas de realização da Garantia Fiduciária, entregando os Fiduciantes, se houver, o saldo, acompanhado de demonstrativo da operação realizada, tudo na forma do artigo 66-B da Lei nº 4.728/65 e demais legislações aplicáveis.

6.1.1. Para fins da Cláusula 6.1., acima, e apenas e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de hipótese de vencimento antecipado, prevista na Escritura de Emissão de Debêntures, os Fiduciantes conferem desde já à Fiduciária, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, os mais amplos e especiais poderes para representar os Fiduciantes perante toda e qualquer repartição pública federal, estadual e municipal e perante instituições financeiras e quaisquer outros terceiros, podendo a Fiduciária **(i)** negociar o preço, os termos e as demais condições da venda das Ações Alienadas Fiduciariamente, observado o direito de preferência dos Fiduciantes, na Cláusula 6.1.3, abaixo; **(ii)** representar os Fiduciantes em assembleia gerais e alterações do Estatuto Social da Companhia; **(iii)** representar os Fiduciantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos. Para esses fins, os Fiduciantes emitem, nesta data, instrumento particular de procuração nos termos do Anexo I, ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

6.1.2. Não obstante o disposto na Cláusula 6.1.1., acima, caso durante o prazo de vigência deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, qualquer terceiro venha a exigir a apresentação de uma nova procuração pela Fiduciária, ou por seu cessionário, para os fins da prática de qualquer ato ou negócio relacionado à excussão da Alienação Fiduciária de Ações da Companhia, em decorrência de restrições quanto ao prazo de vigência da procuração, forma da procuração (instrumento público ou instrumento particular), sua linguagem específica ou a falta de

01636426 

disposições específicas relacionadas aos poderes outorgados à Fiduciária, ou à sua cessionária, os Fiduciantes obrigam-se, neste ato, a firmarem, às suas custas, nova procuração no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis, contados do recebimento de notificação da Fiduciária, ou de seu cessionário, neste sentido. As Partes convencionam desde já que qualquer nova procuração a ser celebrada deverá contemplar ao menos os poderes e condições descritas no modelo constante no Anexo I ao presente, exceto se diversamente solicitado pela Fiduciária ou por seu cessionário.

6.1.3. Para os fins de excussão desta garantia, os Fiduciantes terão o direito de preferência na aquisição de quaisquer Ações, por si ou por terceiros que estes indicarem, em igualdade de condições que a Fiduciária encontrar no mercado, ou seja, pelo preço, valor, forma de pagamento e demais condições que julgar cabíveis, independentemente de leilão, hasta pública ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, devendo exercer referido direito no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação da Fiduciária nesse sentido.

6.1.4. No caso de exercício do direito de preferência previsto na Cláusula 6.1.3., acima, o preço a ser pago pelos Fiduciantes ou por terceiros por eles indicados à Fiduciária pelas Ações será limitado ao saldo devedor dos CRI e das despesas do Patrimônio Separado, sendo que valores excedentes serão devolvidos aos Fiduciantes.

6.1.5. Na hipótese de excussão da presente Garantia Fiduciária, nos termos da presente Cláusula Sexta, a Fiduciante deverá promover a restituição em favor dos Fiduciantes caso utilizadas para cumprimento das Obrigações Garantidas, ou do valor decorrente de sua alienação, em igual proporção à atual titularidade das Ações detidas pelos Fiduciantes, de acordo com o valor atual das Ações, que será apurado mediante levantamento a ser realizado por levantamento técnico contábil específico, a ser definido de comum acordo entre as Partes, no prazo máximo de 90 (noventa) dias corridos, contados do recebimento, pelos Fiduciantes, da Notificação a que se refere a Cláusula 6.1. acima.

6.2. Cumprida a totalidade das Obrigações Garantidas, sem a necessidade de excussão da Garantia Fiduciária, a presente garantia se extinguirá e, como consequência, a administração da Companhia, mediante notificação escrita da Fiduciária, procederá a remoção da redação, prevista na Cláusula 5.2.1. deste instrumento, do Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, contados da constatação do cumprimento das Obrigações Garantidas.

6.3. A Fiduciária, evidenciado o cumprimento da totalidade das Obrigações Garantidas, nos termos da Cláusula 6.2., liberará a presente Garantia Fiduciária, restando a presente obrigação extinta de pleno direito.

01636426



6.4. Aplicar-se-á a este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, no que couber, o disposto nos artigos 1.421, 1.425, 1.426, 1.435 e 1.436 do Código Civil.

6.5. Neste ato, os Fiduciantes, em caráter irrevogável e irretratável, nomeiam como seu bastante procurador a Fiduciária, nos termos dos artigos 684 e 685 do Código Civil, outorgando-lhe plenos poderes para, na hipótese de inadimplemento das Obrigações Garantidas: **(i)** praticar todos os atos e assinar todos os documentos necessários ao exercício dos direitos conferidos nos termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações; e **(ii)** praticar todos os atos necessários para realização do registro deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e de qualquer aditamento, caso os Fiduciantes não o façam.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ANUÊNCIA DA COMPANHIA

7.1. A Companhia se declara ciente e concorda plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, comparecendo, ainda, para anuir expressamente com a transferência da titularidade fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente pelos Fiduciantes à Fiduciária, e com as obrigações aqui previstas.

CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

8.1. Toda e qualquer comunicação e notificação relativa à presente Alienação Fiduciária de Ações será considerada válida se enviada aos endereços das Partes, conforme informados no preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

8.1.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos – ECT, por fax, por telegrama ou por e-mail nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por fax ou por e-mail deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 02 (dois) Dias Úteis após o envio da mensagem, quando assim solicitado. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço, ficando responsável a Parte que não receba quaisquer comunicações em virtude desta omissão.

8.1.2. Os Fiduciantes e a Companhia constituem-se, reciprocamente, procuradores uns dos outros, para o fim de recebimento de quaisquer comunicações, notificações, citações etc., bastando que a Fiduciária notifique, comunique ou cite qualquer um deles, para que, automaticamente, o outro seja considerado notificado.

01636426



8.2. O presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações substitui todos os acordos de vontade anteriormente havidos entre as Partes sobre o mesmo objeto. Existindo conflito entre os termos deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações e os termos de qualquer outra proposta, contrato ou documento de alienação fiduciária das Ações Alienadas Fiduciariamente e dos Direitos à Fiduciária, os termos aqui estabelecidos prevalecerão em qualquer hipótese.

8.3. Fica desde já convencionado que os Fiduciantes e a Companhia não poderão ceder, gravar ou transigir sua posição contratual ou quaisquer de seus direitos, deveres e obrigações assumidos neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, sem antes obter o consentimento prévio, expresso e por escrito da outra Parte, sendo aceitas apenas recusas devidamente motivadas.

8.4. O presente instrumento é firmado em caráter irrevogável e irretratável, e obriga não só as Partes, mas também os seus herdeiros, promissários, cessionários e sucessores a qualquer título, substituindo quaisquer outros acordos anteriores que as Partes tenham ajustado sobre o mesmo objeto.

8.5. Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

8.6. Os direitos, recursos e poderes estipulados neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações são cumulativos, e não exclusivos de quaisquer outros direitos, recursos ou poderes estipulados na Escritura de Emissão de Debêntures ou pela lei. A não exigência imediata, por qualquer das Partes, em relação ao cumprimento de qualquer dos compromissos recíprocos aqui pactuados constituir-se-á em mera liberalidade da Parte que assim proceder, não podendo, de forma alguma, ser caracterizada como novação ou precedente invocável pela outra Parte para obstar o cumprimento de suas obrigações.

8.7. Os Fiduciantes respondem por todas as despesas decorrentes da presente Garantia Fiduciária, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e registro, bem como as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Títulos e Documentos, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação, despesas estas que integrarão o valor das Obrigações Garantidas, para todos os fins e efeitos.

8.8. As Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações constitui título executivo extrajudicial, inclusive para os fins e efeitos dos artigos 815 e seguintes da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada ("Código de Processo Civil").

 01636426



8.9. Os termos utilizados no presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, iniciados em letras maiúsculas (estejam no singular ou no plural), que não sejam definidos de outra forma neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, terão o significado que lhes é atribuído nos demais Documentos da Operação.

8.10. A tolerância ou liberalidade de qualquer das Partes com relação aos direitos, deveres e obrigações assumidas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações não importará novação, extinção ou modificação de qualquer dos direitos, deveres e obrigações aqui assumidas.

8.11. Para todos os fins e efeitos de direito, as Partes reconhecem e concordam que suas assinaturas no presente instrumento poderão ser realizadas por meio eletrônico, assim como as assinaturas das testemunhas, constituindo meio idôneo e possuindo a mesma validade e exequibilidade que as assinaturas manuscritas apostas em documento físico.

8.12. As Partes concordam que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, bem como demais documentos correlatos, poderão ser assinados digitalmente, nos termos da Lei nº 13.874/19, bem como na MP 2.200-2, no Decreto nº 10.278, e, ainda, no Enunciado nº 297 do Conselho Nacional de Justiça. Para este fim, serão utilizados os serviços disponíveis no mercado e amplamente utilizados que possibilitam a segurança, validade jurídica, autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica por meio de sistemas de certificação digital capazes de validar a autoria, bem como de traçar a "trilha de auditoria digital" (cadeia de custódia) do documento, a fim de verificar sua integridade e autenticidade. Dessa forma, a assinatura física de documentos, bem como a existência física (impressa), de tais documentos não serão exigidas para fins de cumprimento de obrigações previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, exceto se outra forma for exigida pelos órgãos competentes, hipótese em que as Partes se comprometem a atender eventuais solicitações no prazo de 05 (cinco) Dias Úteis, a contar da data da exigência.

8.12.1. Em razão da assinatura digital, e para fins de cumprimento das obrigações aqui previstas, será considerado como "data de assinatura", "esta data" e afins, a data em que o último signatário realizar sua assinatura, conforme indicada no relatório das assinaturas digitais.

8.12.2. Sem prejuízo do quanto exposto na Cláusula 8.12.1. acima, para fins de existência, validade e eficácia do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, valerá a data de assinatura prevista neste instrumento.

CLÁUSULA NONA – DA RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

01636426



9.1. As Partes se comprometem a empregar seus melhores esforços para resolver por meio de negociação amigável qualquer controvérsia relacionada a este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações.

9.1.1. A constituição, a validade e interpretação deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, incluindo da presente cláusula de resolução de conflitos, será regida de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária de Ações. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

9.2. Não obstante o disposto nesta cláusula, cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário. Nessa hipótese as Partes elegem o foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, como o único competente para conhecer de qualquer procedimento judicial, renunciando expressamente as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

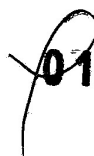
9.2.1. As disposições constantes nesta cláusula de resolução de conflitos são consideradas independentes e autônomas em relação a este Contrato de Alienação Fiduciária de Ações, de modo que todas as obrigações constantes nesta cláusula devem permanecer vigentes, ser respeitadas e cumpridas pelas Partes, mesmo após o término ou a extinção da Alienação Fiduciária de Ações por qualquer motivo ou sob qualquer fundamento, ou ainda que a Alienação Fiduciária de Ações, no todo ou em Parte, venha a ser considerado nulo ou anulado.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam a presente Alienação Fiduciária de Ações em 01 (uma) única via digital, na presença de 02 (duas) testemunhas.

São Paulo, 13 de outubro de 2021.

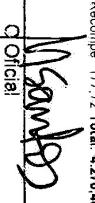
(O final desta página foi intencionalmente deixado em branco)

(Segue a página de assinaturas)

 01636426



(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Ações em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 13 de setembro de 2021.)

DocuSigned by:  Assinado por: MARCOS JORGE 3486473621 CPF: 3486473621 Data/hora da Assinatura: 03/11/2021 20:15:51 BRT	LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA. <i>Fiduciante</i>		1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte. Rua dos Guajajaras, 329 - loja 01 - Centro - Belo Horizonte-MG Cep: 30180-100 - CNPJ: 21.856.810/0001-14 www.tridbh.com.br - Tel.: (31) 3224-6630 Registrador: Emílio C. de Menezes Guerra	
DocuSigned by:  Assinado por: RIAN FOGLIA CALAMA 33291329813 CPF: 33291329813 Hora de assinatura: 03/11/2021 11:05:32 BRT	DocuSigned by:  Assinado por: RIAN FOGLIA CALAMA 33291329813 CPF: 33291329813 Hora de assinatura: 03/11/2021 11:05:36 BRT	BLOKO GV S.A. <i>Fiduciante</i>		1º Ofício de TÍTULOS E DOCUMENTOS REGISTRO Nº 01636426 Certifico e dou fé que o presente documento foi apresentado, protocolado sob o nº 01636433, livro nº A-104, registrado em microfilme e digitalizado sob o nº 01636426, livro nº B-200, nesta data. Belo Horizonte, 17/11/2021. Eml: 2.983,65 T.J.F. 986,81 ISSN: 148,22 Recomeço 177,72 Total: 4.276,40 Cod 5202-7 1.5548-3, 1.8101-8, 22 1º RTD-BH Miria Kelly O. dos Santos Escrevente Autorizada Oficial 
DocuSigned by:  Assinado por: CESAR REGINALDO LIGEIRO 3584560807 CPF: 3584560807 Hora de assinatura: 03/11/2021 08:43:47 BRT	BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A. <i>Fiduciária</i>		1º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte. Rua dos Guajajaras, 329 - loja 01 - Centro - Belo Horizonte-MG Cep: 30180-100 - CNPJ: 21.856.810/0001-14 www.tridbh.com.br - Tel.: (31) 3224-6630 Registrador: Emílio C. de Menezes Guerra	
DocuSigned by:  Assinado por: WILLIAN MENDONÇA SILVA 223082137836 CPF: 223082137836 Data/hora da Assinatura: 03/11/2021 10:21:07 BRT	DocuSigned by:  Assinado por: EVERTON MENDONÇA PEREIRA 29424998656 CPF: 29424998656 Data/hora da Assinatura: 03/11/2021 08:44:42 BRT	GRAN VIVER URBANISMO S.A. <i>Companhia</i>		PODER JUDICIÁRIO - TJMG CORREGEDORIA-GERAL DE JUSTIÇA Ofício do 1º Registro de Títulos e Documentos de Belo Horizonte - MG - C.N.S. 05.529-3 CÓDIGO DE CONSULTA: ET100973 Quant. Atas Praticadas: 24 Atos praticados por: Miria Kelly O. Santos Escrevente Emol.: R\$ 3.141,37 - T.J.: R\$ 986,81 Valor Final: R\$ 4.276,40 - ISS: R\$ 148,22 Consulte a validade deste Selo no site https://selos.tridbh.us.br 
DocuSigned by:  Assinado por: RICARDO BATISTA DE SIQUEIRA XAVIER 38199672812 CPF: 38199672812 Data/hora da Assinatura: 03/11/2021 08:28:17 BRT	DocuSigned by:  Assinado por: MATHEUS DE CARVALHO PADUA 44247259817 CPF: 44247259817 Data/hora da Assinatura: 03/11/2021 10:05:05 BRT		TESTEMUNHAS:	

01636426



**ANEXO I
PROCURAÇÃO**

A **LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.**, sociedade de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Estados Unidos, nº 548, Jardim América, 2º andar, CEP 01.427-000, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídicas do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 26.228.476/0001-78, neste ato representada na forma de seu Contrato Social ("**Land I**"); e a **BLOKO GV S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Doutora Ruth Cardoso, nº 8.501, 17º andar, sala 1702, Pinheiros, CEP 05.425-070, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 43.156.803/0001-42, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Bloko**" e, quando mencionada em conjunto com a Land I, doravante designadas "**Outorgantes**"), constituem e nomeiam como sua bastante procuradora a **BASE SECURITIZADORA DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, companhia Securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Fidêncio Ramos, nº 195, 14º andar, sala 141, Vila Olímpia, CEP 04.551-010, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 35.082.277/0001-95, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("**Outorgada**"), a quem conferem, nos termos dos artigos 683 e 684 do Código Civil, em caráter irrevogável e irretratável, e tão somente na hipótese de inadimplemento de qualquer uma das Obrigações Garantidas ou ainda, na ocorrência de qualquer hipótese de vencimento antecipado, conforme definidas no *"Instrumento Particular de Escritura da 1ª (Primeira) Emissão Privada de Debêntures Simples, não Conversíveis em Ações, em Série Única, da Espécie com Garantia Real, para Colocação Privada da Bloko GV S.A."*, celebrada em 13 de outubro de 2021, os mais amplos e especiais poderes para **(i)** representar as Outorgantes em assembleia gerais e alterações de estatuto social da **GRAN VIVER URBANISMO S.A.**, sociedade por ações, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Rua Paraíba, nº 330, 18º andar, CEP 30.130-917, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 01.464.823/0001-30 ("**Companhia**"), para que sejam transferidas 38.708 (trinta e oito mil setecentos e oito) ações ordinárias, 6.912 (seis mil novecentas e doze) ações preferenciais de classe A e 01 (uma) ação preferencial de classe B, de emissão da Companhia e de propriedade das Outorgantes para a Outorgada, correspondentes à 100% (cem por cento) do capital social da Companhia ("**Ações**"); **(ii)** representar as Outorgantes perante Juntas Comerciais, repartições da Receita Federal do Brasil e cartórios de registro de pessoas jurídicas em qualquer Estado do País, assinando formulários, pedidos e requerimentos; **(iii)** alterar o Livro de Registro de Ações Nominativas da Companhia, bem como o Livro de Registro de Transferência de Ações Nominativas, para que seja transferida a totalidade das Ações para a Outorgada, para fazer constar em referidos livros societários que as Ações encontram-se em execução da alienação fiduciária, e para garantir que a Outorgada consolide a propriedade das Ações e prossiga com o procedimento de execução da garantia e venda das Ações perante terceiros, ao seu exclusivo critério; e **(iv)** praticar todos e quaisquer outros atos necessários ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, podendo os poderes aqui outorgados ser substabelecidos.

 01636426



São Paulo, 13 de outubro de 2021.

DocuSigned by:

Assinado por: MARCOS JORGE:34684735821
CPF: 34684735821
Data/hora de Assinatura: 03/11/2021 20:15:56 BRT
ICP-Brasil
E5858286E13E492190972DC1D3A2896A

LAND I PARTICIPAÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Outorgante

DocuSigned by:

Assinado por: RIAN FOGLIA CALAMITA:32291329813
CPF: 32291329813
Hora de assinatura: 03/11/2021 11:05:41 BRT
ICP-Brasil
D071903091824AAD85EE7855C32F11C8

DocuSigned by:

Assinado por: RIAN FOGLIA CALAMITA:32291329813
CPF: 32291329813
Hora de assinatura: 03/11/2021 11:05:45 BRT
ICP-Brasil
D071903091824AAD85EE7855C32F11C8

BLOKO GV S.A.

Outorgante

 001636426



ANEXO II
CARACTERÍSTICAS DAS OBRIGAÇÕES GARANTIDAS

Emissão:	1ª (primeira).
Valor do Principal:	R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais).
Quantidade de Debêntures:	Serão emitidas 130.000 (cento e trinta mil) Debêntures, totalizando o Valor do Principal.
Valor Nominal Unitário:	O valor nominal unitário de cada uma das Debêntures é de 1.000,00 (mil reais).
Série(s):	A Emissão será em uma única série.
Prazo de Vencimento:	4.023 (quatro mil e vinte e três) dias corridos, contados da Data de Emissão.
Data de Aniversário:	Significa todo dia 18 (dezoito) de cada mês.
Data de Emissão:	13 de outubro de 2021.
Data de Vencimento:	18 de outubro de 2032.
Remuneração:	Taxa efetiva de juros de 12,68% (doze inteiros e sessenta e oito centésimos por cento) ao ano, capitalizada diariamente, de forma exponencial <i>pro rata temporis</i> , com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada a partir da primeira integralização das Debêntures, sobre o Valor Nominal Unitário, acrescido da Correção Monetária.
Correção Monetária:	O Valor Nominal Unitário será atualizado, a partir da primeira integralização das Debêntures, com base na variação IPCA/IBGE, desde que referida variação seja positiva, sendo desconsideradas as eventuais variações negativas.

P 01636426 

Encargos Moratórios:	Qualquer obrigação, cumprida de forma ou prazo diversos do quanto estabelecidos na Escritura de Emissão de Debêntures ensejará o pagamento de multa moratória de 2% (dois por cento), além de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração, calculados <i>pro rata temporis</i> , desde a data de inadimplemento até a data do efetivo pagamento, incidente sobre o valor em atraso.
Carência:	Conforme o cronograma de pagamentos do Valor do Principal e da Remuneração, previsto no Anexo I da Escritura de Emissão de Debêntures.
Classe:	Simples, não conversíveis em ações da Emitente.
Espécie:	As Debêntures são da espécie com garantia real.
Forma:	As Debêntures são emitidas sob a forma nominativa, sem emissão de cédulas ou certificados.
Comprovação de Titularidade:	Para todos os fins de direito, a titularidade das Debêntures é comprovada pela apresentação do Boletim de Subscrição, conforme o modelo do Anexo IV da Escritura de Emissão de Debêntures, bem como pelo registro do nome da Securitizadora e do número das Debêntures de sua propriedade nos Livro de Registro de Debêntures e Livro de Registro de Transferência de Debêntures.

01636426

